

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2239

13 de julio de 2011

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

Referido a la Comisión de Urbanismo e Infraestructura

LEY

Para enmendar el inciso (a) del Artículo 36A de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios, a los fines de establecer la opción de adjudicar a los titulares de los apartamentos vendidos la parte proporcional de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales, de no haberse vendido el cincuenta y un por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos, según corresponda, en el término de veinticuatro (24) meses a partir de la primera venta.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios, tiene el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme a los criterios establecidos en la legislación.

El Artículo 36A de la citada Ley Núm. 104 regula lo relacionado a la administración inicial del inmueble, la cual comienza a partir de la venta del primer apartamento. La legislación establece que el desarrollador tiene dos (2) opciones a partir de la primera venta, a saber: 1) asumir la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y un por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos, a discreción de éste, ó 2) cobrarle a los titulares de los apartamentos vendidos, la parte proporcional del mantenimiento de las áreas y facilidades comunales conforme al porcentaje que corresponda, sobre un presupuesto anual que debe preparar el desarrollador en conformidad con la legislación. Cabe mencionar que en la escritura matriz del inmueble se establece la superficie de cada apartamento, fijándose de acuerdo a dichas medidas el porcentaje

que tienen los propietarios en los gastos y derechos en los elementos comunes.

Si el desarrollador elige adjudicarse la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y un por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos, podría transcurrir un tiempo bastante considerable, durante el cual el desarrollador no logra vender determinado por ciento de apartamentos y continua asumiendo todos los gastos de mantenimiento de las áreas comunales. Lo anterior podría situar al desarrollador en una situación muy compleja en momentos que Puerto Rico enfrenta una crisis económica que ha impactado severamente el sector de la construcción de vivienda.

Como es sabido, actualmente el Gobierno realiza múltiples esfuerzos dirigidos a estimular el mencionado sector. La Exposición de Motivos de la Ley Núm. 132 de 2 de septiembre de 2010, conocida como Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles refleja la difícil situación por la que atraviesa la industria de la construcción de vivienda al señalar que “[d]urante el año 2009 se reportaron ventas de cerca de cinco mil (5,000) unidades de vivienda de nueva construcción, una marcada reducción en comparación con años anteriores. En lo que va del año 2010, la tendencia sigue siendo la descrita.” Continua mencionando que “[d]esde el año 2004 se han perdido cerca de sesenta mil (60,000) empleos en la industria de la construcción, en gran medida debido a la constante disminución de ventas de viviendas mientras se acumulaba un excedente de viviendas de nueva construcción.” Cabe indicar que en el año 2010 se estimaba que existía un inventario de sobre diecinueve mil (19,000) unidades de viviendas nuevas sin vender.

Ciertamente, las cifras de unidades de viviendas nuevas sin vender son alarmantes, por lo que se hace necesario y meritorio proveer una alternativa adicional para atender los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales de los inmueble sometidos al régimen de propiedad horizontal. En ese sentido, esta Ley persigue enmendar la Ley de Condominios a los fines de establecer la opción de adjudicar a los titulares de los apartamentos vendidos la parte proporcional de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales, de no haberse vendido el cincuenta y un por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos, según corresponda, en el término de veinticuatro (24) meses a partir de la primera venta.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el inciso (a) del Artículo 36A de la Ley Núm. 104 de 25 de
2 junio de 1958, según enmendada, para que se lea como sigue:

3 “Artículo 36A.-Administración inicial por el titular o titulares, poderes y
4 deberes

5 El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de propiedad
6 horizontal, asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los
7 poderes y deberes que esta Ley confiere e impone, y los que el Reglamento
8 confiera e imponga al Director o a la Junta de Directores, al Presidente y al
9 Secretario.

10 (a) La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer
11 apartamento. Desde este momento no podrán enmendarse ni la escritura
12 matriz ni los planos del condominio sin el consentimiento de todos los
13 titulares, excepto para conformar la escritura matriz con los planos inscritos.

14 (1) A partir de la primera venta, el desarrollador tendrá las siguientes
15 opciones para la administración interina:

16 (A) Asumir la totalidad de los gastos de mantenimiento de las
17 áreas y facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y
18 un por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%), a
19 discreción del desarrollador de los apartamentos. *De no*
20 *haberse llegado al por ciento indicado en el término de*
21 *veinticuatro (24) meses a partir de la primera venta, el*
22 *desarrollador tendrá la opción de cobrarle a los titulares de los*

1 dispuesta en la cláusula (1)(A) de este inciso, no tendrá que rendir
2 informes auditados de su gestión y podrá continuar en la
3 administración interina hasta que se venda el cincuenta y un por ciento
4 (51%) o setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos, a
5 discreción del desarrollador. Llegado este momento *o cuando el*
6 *desarrollador opte por ejercitar el término de veinticuatro (24) meses*
7 *dispuesto en la cláusula (1)(A)*, los titulares vendrán obligados a
8 asumir la administración del condominio tan pronto el Administrador
9 Interino convoque a la asamblea para elegir a la primera Junta de
10 Directores, según se provee en el inciso (c) de este Artículo, una vez
11 cumplido lo dispuesto en el inciso (f) de este Artículo. La asunción de
12 la administración por los titulares no implicará renuncia alguna a los
13 reclamos que procedieran contra el desarrollador por razón de la
14 administración interina.

15 (b)...

16 (c)...

17 (d)...

18 (e)...

19 (f)..."

20 Artículo 2. Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.